



Uittreksel

uit de notulen van het College van Burgemeester en
Schepenen

19 januari 2026

Aanwezig:

Evelien De Both, burgemeester-voorzitter,
Brecht Cassiman, Jenne De Potter, Marnic De Clercq, Lieselotte De Roover, Leen Goossens, schepenen,
Peter Lagaert, schepen van rechtswege,
Sandra De Roeck, wnd. algemeen directeur

Afwezig:

Vergunning - SH - IL DESIGN & PROJECTS - 2025.287.

Bevoegdheid

Artikel 56§3 7° van het Decreet Lokaal Bestuur.

Wetten en reglementen

- Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning
- Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals vastgesteld bij Besluit van 15 mei 2009 van de Vlaamse Regering houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening, hierna VCRO, en bijhorende uitvoeringsbesluiten;
- Gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem, goedgekeurd bij K.B. 30/05/1978;
- Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen;
- Besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater;
- Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid;
- Besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage;

- Besluit van de Vlaamse regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening;
- Wet van 10 april 1841 op de buurtwegen;
- Decreet van 8 mei 2009 houdende vaststelling en realisatie van de rooilijnen;
- Decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders;
- Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
- Energiedecreet van 8 mei 2009 en Energiebesluit van 19 november 2010;
- Gemeentelijke bouwverordening van 12 mei 1986 op het aanleggen van parkeerplaatsen.

Verwijzingsdocumenten

Gemeentelijk dossiernummer: 2025/287/OMV.

OMV-Nummer: OMV_2025101273.

Algemene voorwaarden

De lijnstelling is op eigen verantwoordelijkheid (architect/aanvrager). De inplanting dient te gebeuren conform de goedgekeurde plannen.

Voor de aanleg van het gedeelte oprit, gelegen op het openbaar domein (tussen grens wegverharding en rooilijn), moet voorafgaand een schriftelijke goedkeuring worden verkregen van het College van Burgemeester en Schepenen.

De bouwheer is verantwoordelijk voor alle, door hemzelf of door in zijn opdracht handelende aannemers of personen, aan het openbaar domein (voetpaden, opritten, weggoten e.a.) berokkende schade en zal de schade op zijn kosten onmiddellijk herstellen of laten herstellen.

In geval de bouwheer de schade niet herstelt of laat herstellen op zijn kosten zal de gemeente proces-verbaal opstellen met vordering tot herstel op zijn kosten. Het aanpassen van de boordstenen ter hoogte van opritten dient afzonderlijk aangevraagd te worden via de technische dienst van de Stad Zottegem.

In het geval er bestaande verlichtingspalen in de weg staan dient het verwijderen of het verplaatsen van de verlichtingspalen op kosten van de eigenaar en/of bouwheer te gebeuren. Hiervoor dient contact opgenomen te worden met Fluvius.

Reliëfwijzigingen (ophogingen of afgravingen) en grondverzet dienen in principe zoveel mogelijk te worden beperkt. Als algemene regel geldt dat het natuurlijk (oorspronkelijk) terreinniveau ongewijzigd dient te blijven, minstens in een strook van 1 m breedte t.o.v. de perceelsgrenzen, tenzij hierover een schriftelijk akkoord gesloten wordt met de betrokken eigenaar(s). Beperkte reliëfwijzigingen zijn daarenboven enkel verantwoord in de onmiddellijke omgeving van de gebouwen. Voor omvangrijkere ophogingen of afgravingen is een omgevingsvergunning vereist.

Verantwoording

Gemeentelijk dossiernummer: 2025/287/OMV.

EPB-nummer: 41081-G-OMV_2025101273.

OMV-Nummer: OMV_2025101273.

Het College van Burgemeester en Schepenen heeft de aanvraag ingediend door VOF IL DESIGN & PROJECTS - mevrouw De Ville Lesley, met als adres Langestraat 17, 9570 Lierde, digitaal ontvangen. De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 06-10-2025, werd ontvangen op 07-10-2025. Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 04-12-2025.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Grensstraat 17-17A, 9620 Zottegem, en met kadastrale percelen:

ZOTTEGEM 1 AFD	Sie A	nr(s)0602	D 3
ZOTTEGEM 1 AFD	Sie A	nr(s)0602	B 3
ZOTTEGEM 1 AFD	Sie A	nr(s)0602	C 3

Het betreft renoveren vrijstaande eengezinswoning naar twee grondgebonden eengezinswoningen.

Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving

De aanvraag beoogt de renovatie van een bestaande vrijstaande eengezinswoning (binnen bestaand volume) en de interne opdeling ervan in twee woongelegenheden. Tevens omvat de aanvraag de bijhorende omgevingsaanleg (opritten/toegangen/parkeerplaatsen/terrassen).

Het betreft een terrein waarop een steenkapperij gevestigd was, met bijhorende (te slopen) bedrijfsgebouwen (werkplaats en opslagruimtes achteraan) en woongelegheden (vrijstaande villa, centraal). Links situeert zich een eengezinswoning type rijwoning met 2 bouwlagen + zadeldak, met onafgewerkte wachtmuur. Rechts bevindt zich een eengezinswoning type rijwoning, met 2 bouwlagen + mansardedak en dakuitbouw.

Daartegen staat de (te slopen) voormalige toonzaal van de steenkapperij. De omgeving wordt voorts gekenmerkt door voornamelijk rijwoningen. Er komen ook enkele meergezinswoningen voor. Het goed bevindt zich in de rand van het stadscentrum.

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

- Het terrein van de aanvraag is gelegen binnen de perimeter van RUP Cantaert (BD 29/05/2018), in een 'zone voor stedelijk woongebied - projectzone 1' (art. 1.1).
- Overeenkomstig de algemene bepalingen uit het RUP Cantaert, valt de gevraagde bebouwing onder artikel 0.3 overgangsmaatregelen:
 - "artikel 0.3 overgangsmaatregelen: Aan de bestaande vergunde- of vergund geachte, niet verkrotte gebouwen, die niet voldoen aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, kunnen onderhouds-, instandhoudings-, renovatie- en/of verbouwingswerken uitgevoerd worden binnen het bestaand vergund of vergund geacht volume. Bij gedeeltelijke of volledige herbouw en/of bij uitbreiding van het bestaand vergund of vergund geacht gebouw en constructie, moeten de nieuwe bebouwing en constructies beantwoorden aan alle geldende stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP. De bestaande vergunde activiteiten/functionies kunnen behouden blijven. Nieuwe activiteiten/functionies moeten beantwoorden aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP."

- Het te verbouwen gebouw is vergund als woning en er wordt een vergunning gevraagd voor verbouwingswerken binnen het bestaande, vergunde of vergund geacht volume. Daarbij blijft de woonfunctie behouden maar wordt enkel het aantal woongelegenheden vermeerderd van 1 naar 2.

Externe adviezen:

- Niet van toepassing.

Onderzoek scheidingsmuren:

- Niet van toepassing.

Openbaar onderzoek:

- Over deze aanvraag diende geen openbaar onderzoek gevoerd te worden.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- Gelet op de ligging in een stedelijke omgeving en op relatief korte afstand van een openbaar vervoersknooppunt en diverse andere stedelijke voorzieningen en functies, is een zekere mate van woonverdichting op deze locatie ruimtelijk verantwoord en aanvaardbaar. In de nabije omgeving komen zowel één- als meergezinswoningen voor.
- Het bestaande pand is blijkens de plannen voldoende ruim om te worden opgedeeld in twee voldoende ruime (beide > 120 m²) en kwalitatief leefbare woongelegenheden, zonder al te ingrijpende werken. Het behoud en de renovatie van het bestaande pand is zeker te verkiezen boven de sloop ervan; het gaat immers om een architecturaal waardevol gebouw in zgn. Britse cottage-stijl, "cottage De Riemaecker", daterend van 1906 en opgetrokken voor brouwer De Riemaecker van de naastgelegen Brouwerij De Klok.
- Vormgeving en materiaalgebruik zijn in harmonie met deze van het bestaande gebouw.

Het betrokken pand staat al enige tijd leeg, hetgeen niet bevorderlijk is voor de goede conservering ervan. De werken/ingrepen gebeuren met respect voor de historisch-architecturale eigenheid van het pand en dragen bij tot de duurzame instandhouding ervan.
- Elk van de woongelegenheden zal een eigen toegang hebben (respectievelijk één vooraan en één achteraan); ze krijgen ook elk een eigen terras en voldoende tuinruimte. Bij de opdeling en herinrichting werd afdoende rekening gehouden met de onderlinge privacy en deze t.o.v. burens.
- Per woongelegenheid worden respectievelijk 2 en 3 parkeerplaatsen voorzien, waarmee ruimschoots voldaan lijkt aan de eigen parkeerbehoefte en de gemeentelijke verordening inzake parkeerplaatsen. De mobiliteitsimpact van twee eengezinswoningen (één bijkomende t.o.v. bestaande toestand) is gering.
- Het ontwerp schaadt het karakter noch het woonklimaat van de bebouwde omgeving. Het brengt ook de bebouwingsmogelijkheden van omgevende panden/percelen niet in het gedrang. Het ontwerp brengt aldus de goede plaatselijke ordening niet in het gedrang.

Watertoets

- Het voorliggende project heeft een beperkte oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.
- Watertoets: Het voorliggende project heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is.

Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit wordt gecompenseerd door de plaatsing van een hemelwaterput + infiltratievoorziening, overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

- Hoewel de woning wordt opgesplitst in twee grondgebonden ééngezinswoningen, blijft de functionaliteit van de regenwaterafvoer behouden. Er bestaat een erfdienstbaarheid ten aanzien van het regenwater, waarbij een deel van het dakoppervlak van woning 2 wordt aangesloten op de hemelwaterput van woning 1. Analyse van het bestaande afwateringssysteem toont aan dat woning 1 een dakoppervlak van 115,84 m² heeft, aangesloten op een nieuwe regenwaterput, en woning 2 een dakoppervlak van 95,95 m², eveneens aangesloten op een eigen nieuwe regenwaterput. Beide woningen beschikken over een regenwaterput met een minimale inhoud van 7.500 liter, evenals infiltratievoorzieningen die voldoen aan de vereiste infiltratieoppervlakte en buffervolume.
- De verharde toegangen en opritten worden minimaal verhard en aangelegd met waterdoorlatende materialen. Indien dit niet mogelijk is, wordt het hemelwater afgevoerd naar aanpalende groenstroken op het eigen perceel voor infiltratie in de bodem. Het nuttig hergebruik van hemelwater wordt maximaal gerealiseerd door de aansluiting van de regenwaterputten op toiletten, wasmachines en buitenkranen.
- De betrokken locatie is volgens de watertoetskaart van pluviaal overstromingsgevoelige gebieden 2023 niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied.
- De betrokken locatie is volgens de watertoetskaart van pluviaal overstromingsgevoelige gebieden 2023 gelegen aan een overstromingsgevoelige straat. Het is, om instroom van rioolwater te vermijden, aangewezen om de afvoerbuizen te voorzien van terugslagkleppen.

MER-toets

- Van het voorliggend project worden op basis van de bijgevoegde mer-screening geen significante negatieve effecten verwacht op het natuurlijk milieu (water, bodem, lucht, geur, geluid, natuur,...).

Toegankelijkheidstoets

- Niet van toepassing.

Archeologienota

- Niet van toepassing.

Conclusie:

Gunstig advies.

Stemmen

Met algemene stemmen

BESLIST:

Artikel 1. Het College van Burgemeester en Schepenen treedt het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar bij.

Artikel 2. Het College van Burgemeester en Schepenen geeft de vergunning af aan VOF IL DESIGN & PROJECTS - De Ville Lesley, met als adres Langestraat 17, 9570 Lierde, voor het renoveren vrijstaande eengezinwoning naar twee grondgebonden eengezinswoningen die ertoe verplicht is de start en het einde der werken te registreren via het omgevingsloket.

Artikel 3. De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- Voor de aanvang van de werken een plaatsbeschrijving (met fotomateriaal) op te maken van het openbaar domein (toestand wegenis, greppel, boordsteen, voetpad, openbaar groen,...) en deze op te laden in het omgevingsloket.
- Bij het ontbreken van deze plaatsbeschrijving wordt verondersteld dat het openbaar domein in perfecte staat is.
- Het ontwerp strikt te volgen;
- De toiletwaterafvoer ('zwart water') via septische put (min. 2 x 2000 l tot 5 IE + 300 l/IE per bijkomend IE) met overloop op openbare riolering aansluiten (gelegen in centraal gebied);
- De regenwaterafvoer via regenwaterput (van min. 2 x 7.500 l), voorzien van een pomp voor hergebruik, met overloop op infiltratiesysteem aansluiten;
- Een infiltratiesysteem voorzien met een capaciteit van respectievelijk min. 2832,72 l min. 2176,35 l en een infiltratieoppervlakte van resp. min. 6,87 m² en 5,28 m²; de bodem van het infiltratiesysteem mag niet dieper dan 50 cm onder het niveau van het (oorspronkelijk) maaiveld geplaatst worden (om een omgekeerde werking te vermijden);
- De overloop van infiltratiesysteem en afvalwaterafvoer gescheiden tot net voor de rooilijn aan te leggen om ter hoogte van de rooilijn gemengd aan te kunnen sluiten op de riolering;
- Waterdoorlatende verhardingen moeten een minimale doorlatendheid hebben van $5,4 \times 10^{-5}$ m/s (of 0,000054 m/s). Dit geldt voor de volledige opbouw: oppervlakteafwerking, straatlaag, fundering en onderfundering.
- Het intern rioleringsstelsel tegen instroom vanuit de straatriolering te beschermen met terugslagkleppen;
- Indien een bestaande rioolaansluiting aanwezig is, dient deze gebruikt te worden;
- Een eventuele nieuwe rioolaansluiting te laten uitvoeren door FARYS na vooraf een afzonderlijke aanvraag te hebben ingediend bij FARYS: de aansluiting zal pas uitgevoerd worden nadat gebleken is dat aan de overige rioleringsvoorschriften voldaan is;
- Het voetpad en aanhorigheden bij eventuele beschadiging, na beëindiging der ruwbouwwerken volgens de regels der kunst te herstellen in zijn oorspronkelijke toestand zoals vastgesteld in de staat van bevinding bij de aanvang der werken;
- Geen uitgravingen en/of ophogingen uit te voeren op minder dan 1 m van de zijdelingse perceelsgrens links / rechts zonder het akkoord van de aanpalende gebuur;
- Alle niet-herbruikbaar afbraakmateriaal en puin selectief te sorteren en van het terrein af te voeren, conform de VLAREMA-wetgeving; Het is verboden en dus strafbaar om bouwafval of verpakkingsmateriaal te verbranden, te begraven of te storten tenzij dit gebeurt in een hiervoor vergunde inrichting; asbesthoudende materialen (b.v. golfplaten/schaliën) dienen afzonderlijk en volgens de regels der kunst verwijderd te worden. De bepalingen van hoofdstuk 6.4. 'beheersing van asbest' en in het bijzonder artikel 6.4.0.1. van Vlare II zijn hierbij van toepassing.

Aan de aanvraag worden volgende lasten verbonden:

/

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

Artikel 4. De aanvrager dient rekening te houden met de bepalingen inzake verval en beroepsmogelijkheden van de omgevingsvergunning, zoals respectievelijk vermeld in art. 99 tot en met 103 en art. 52 tot en met 57 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning (zie bijlage).

Het College van Burgemeester en Schepenen

getekend Sandra De Roeck

wnd. algemeen directeur

getekend Evelien De Both

burgemeester-voorzitter

Voor eensluidend afschrift op 26 januari 2026

Sandra De Roeck

wnd. algemeen directeur

Evelien De Both

burgemeester